



Telefon: +48 22 543 16 00
Telefax: +48 22 543 16 01
E-mail: office@bdo.pl
Internet: www.bdo.pl

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12,
02-676 Warszawa
Polska

J.W. Construction Holding
Spółka Akcyjna
ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki

**Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta
z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres
od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o.o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich.

SPIS TREŚCI

| | |
|--------------------------------------|----|
| I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU | 3 |
| II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI | 9 |
| III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU | 13 |

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1. Nazwa i forma prawna

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna.

1.2. Siedziba Spółki

Główna siedziba Spółki mieści się przy ul. Radzywińskiej 326, 05-091 Ząbki.

1.3. Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego, jest 87 różnych rodzajów działalności. Działalność J.W. Construction Holding S.A. w roku obrotowym 2012 polegała przede wszystkim na:

- realizacji produkcji budowlanej, projektowej i pomocniczej;
- handlu krajowymi i zagranicznymi środkami trwałymi i przedmiotami nietrwałymi służącymi zwłaszcza realizowaniu i wyposażaniu budynków mieszkalnych i innych budowli;
- obrocie i zarządzaniu nieruchomościami;
- prowadzeniu działalności hotelarskiej i gastronomicznej.

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności J.W. Construction Holding S.A. była budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. J.W. Construction Holding S.A. realizował projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

Faktyczny przedmiot działalności jest zgodny z ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym.

1.4. Podstawa działalności

J.W. Construction Holding S.A. działa na podstawie:

- Statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 28 grudnia 2000 roku (Rep. A Nr 16595/2000) wraz z późniejszymi zmianami oraz
- Kodeksu spółek handlowych - Ustawa z dnia 15 września 2000 roku (Dz. U. nr 94, poz. 1037 z późniejszymi zmianami).

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 16 lipca 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie - XIV Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028142.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 125-00-28-307

REGON 010621332

1.7. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 10 814 656,00 zł i dzielił się na 54 073 280 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2011 roku i 2012 roku, przedstawiał się następująco:

| Akcjonariusz | Akcje | | Udział w kapitale |
|---|------------------------------|----------------------|-------------------|
| | Liczba | Wartość (w zł) | |
| | Stan na 31 grudnia 2011 roku | | |
| EHT SA | 18 568 300 | 3 713 660,00 | 34,34% |
| Pan Józef Wojciechowski | 15 413 713 | 3 082 742,60 | 28,51% |
| Fundusze zarządzane przez PKO TFI | 3 245 668 | 649 133,60 | 6,00% |
| Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI | 5 382 182 | 1 076 436,40 | 9,95% |
| Pozostali akcjonariusze | 11 463 417 | 2 292 683,40 | 21,20% |
| RAZEM | 54 073 280 | 10 814 656,00 | 100,00% |

| Akcjonariusz | Akcje | | Udział w kapitale |
|---|------------------------------|----------------------|-------------------|
| | Liczba | Wartość (w zł) | |
| | Stan na 31 grudnia 2012 roku | | |
| EHT SA | 18 568 300 | 3 713 660,00 | 34,34% |
| Pan Józef Wojciechowski | 15 413 713 | 3 082 742,60 | 28,51% |
| Fundusze zarządzane przez PKO TFI | 3 245 668 | 649 133,60 | 6,00% |
| Fundusze zarządzane przez Pioneer Pekao TFI | 5 382 182 | 1 076 436,40 | 9,95% |
| Pozostali akcjonariusze | 11 463 417 | 2 292 683,40 | 21,20% |
| RAZEM | 54 073 280 | 10 814 656,00 | 100,00% |

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wartość kapitału akcyjnego oraz jego struktura własności nie uległy zmianom. W związku z powyższym stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na dzień 20 marca 2013 roku, przedstawia się jak wyżej.

W przypadku funduszy inwestycyjnych, których udział w kapitale akcyjnym Spółki znajduje się w granicach od 5% do 10%, mogą one dowolnie kupować i sprzedawać akcje Spółki bez obowiązku informowania jej o aktualnym stanie akcjonariatu. W związku z powyższym, stan akcjonariatu na dzień wydania niniejszego raportu jest tożsamy ze stanem akcjonariatu na dzień bilansowy.

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku składały się ponadto:

- kapitał z aktualizacji wyceny 7 493 tys. zł
- kapitał zapasowy i pozostałe kapitały rezerwowe 511 018 tys. zł
- straty z lat ubiegłych z połączenia (15 598) tys. zł

– zysk netto okresu 8 061 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 roku był dodatni i wynosił 521 789 tys. zł.

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2012 roku Zarząd Spółki stanowili:

- Pan Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu
- Pan Robert Wójcik Członek Zarządu
- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pani Bożena Malinowska Członek Zarządu

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 1 lutego 2012 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 powołano Panią Magdalenę Starzyńską do pełnienia funkcji Członka Zarządu;
- w dniu 25 lipca 2012 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pani Bożena Malinowska została odwołana z Zarządu Spółki;
- w dniu 3 grudnia 2012 roku Pan Tomasz Panabażys zrezygnował z pełnienia funkcji Vice Prezesa Zarządu Spółki.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 7 lutego 2013 Pan Robert Wójcik zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

Skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2012 przedstawiał się następująco:

- Pan Wojciech Rajchert Członek Zarządu
- Pani Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu
- Pani Magdalena Starzyńska Członek Zarządu

1.9. Rada Nadzorcza Spółki

Na dzień 1 stycznia 2012 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Pan Józef Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Józef Oleksy Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Marcin Michnicki Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Andrzej Podsiadło Członek Rady Nadzorczej
- Pan Jarosław Król Członek Rady Nadzorczej

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- w dniu 22 października 2012 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pan Marek Samarcew został powołany w skład Rady Nadzorczej;

- w dniu 22 października 2012 roku na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50% akcji Pan Andrzej Podsiadło został odwołany z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- w dniu 22 października 2012 roku uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 4 odwołano Pana Marcina Michnickiego z pełnienia funkcji Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej;
- w dniu 22 października 2012 roku uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 5 powołano Pana Andrzeja Podsiadło do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2012 przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - Pan Józef Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Pan Marek Samarcew | Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Pan Józef Oleksy | Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| - Pan Andrzej Podsiadło | Członek Rady Nadzorczej |
| - Pan Jarosław Król | Członek Rady Nadzorczej |

1.10. Informacja o jednostkach powiązanych

J.W. Construction Holding S.A. jest jednostką dominującą grupy kapitałowej. Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne zgodnie z definicją jednostki powiązanej zawartą w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane uznano więc:

- głównych akcjonariuszy spółki, tj.: EHT S.A. oraz Pana Józefa Wojciechowskiego (powiązanie osobowe) oraz podmioty powiązane z tymi podmiotami;
- spółki podporządkowane należące do Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, tj.:
 - Lokum Sp. z o.o.,
 - TBS Marki Sp. z o.o.,
 - J.W. Construction Sp. z o.o.,
 - Deweloper Sp. z o.o.,
 - Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji,
 - Business Financial Construction Sp. z o.o.,
 - Polonia S.S.A.,
 - J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.,
 - Yakor House Sp. z o.o.,
 - J.W. Marka Sp. z o.o.,
 - J.W. Group Sp. z o.o.,
 - J.W. Group Sp. z o.o. 1 Sp. k. a.,

- J.W. Group Sp. z o.o. 2 Sp. k. a.,
- Saspol Infrastructure Sp. z o.o.,
- Seahouse Sp. z o.o.,
- J.W. 2 Sp. z o.o.,
- J.W. 6 Sp. z o.o.

Charakter powiązania i metodę konsolidacji powyższych jednostek zależnych, J.W. Construction Holding S.A., jako podmiot dominujący, prezentuje w notach do sprawozdania finansowego. Badana Jednostka jako podmiot dominujący, sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. sporządzone za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 452 050 tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w wysokości 8 061 tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 8 061 tys. złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 1 057 tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 25 718 tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2012.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego J.W. Construction Holding S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 15 z dnia 13 czerwca 2012 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 2 lipca 2012 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Edytę Kalińską (nr ewidencyjny 10336). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 25 lutego 2013 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone badaniem wstępnym od dnia 10 grudnia 2012 roku.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez J.W. Construction Holding S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2012 roku. Uchwałą nr 7 z dnia 26 czerwca 2012 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć wygenerowany w roku 2011 zysk w kwocie 25 372 tys. zł w całości na zwiększenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2011 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 3263 w dniu 10 grudnia 2012 roku.

5. Informacja o połączeniu spółek

Zgodnie z uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 października 2012 roku nastąpiło połączenie Spółki J.W. Construction Holding S.A. ze spółkami zależnymi. W dniu 5 listopada 2012 roku Spółka powzięła wiadomość iż Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał w dniu 31 października 2012 roku rejestracji połączenia Spółki z podmiotami zależnymi :

- 1) spółką pod firmą JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100 % zależną, która była spółką prowadzącą działalność w zakresie projektowania architektonicznego;
- 2) spółką pod firmą Architects Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100 % zależną, która w ostatnim okresie nie prowadziła działalności gospodarczej;
- 3) spółką pod firmą JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Spółka Przejmowana”) spółką w 100 % zależną, która w ostatnim okresie nie prowadziła działalności gospodarczej.

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę (łączenie przez przejęcie).

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat w pełnych tysiącach złotych oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

1. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

| Wyszczególnienie | 2012 | dynamika 2012/2011 | 2011 | dynamika 2011/2010 | 2010 |
|--|------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| | Przychody ze sprzedaży | 282 961 | 84,92% | 333 213 | 57,78% |
| Koszty sprzedanych towarów i produktów | 211 798 | 83,65% | 253 189 | 59,42% | 426 108 |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 71 163 | 88,93% | 80 024 | 53,15% | 150 549 |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu | 48 023 | 92,85% | 51 722 | 118,79% | 43 540 |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych | 21 355 | 100,72% | 21 203 | 208,06% | 10 191 |
| Wynik ze sprzedaży | 44 495 | 89,9% | 49 505 | 42,2% | 117 200 |
| Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych | 7 388 | 215,77% | 3 424 | 35,20% | 9 727 |
| Wynik na działalności finansowej | (40 659) | 203,95% | (19 936) | 79,31% | (25 137) |
| Wynik finansowy brutto | 11 224 | 34,02% | 32 993 | 32,41% | 101 790 |
| Podatek dochodowy | 3 163 | 41,50% | 7 621 | 34,04% | 22 389 |
| Wynik finansowy netto | 8 061 | 31,77% | 25 372 | 31,95% | 79 401 |

2. Podstawowe wartości z bilansu

(w tys. zł)

| AKTYWA | 2012 | % sumy bilansowej | 2011 | % sumy bilansowej | 2010 | % sumy bilansowej |
|---|----------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | Aktywa trwałe | 826 528 | 56,9% | 575 207 | 45,6% | 457 394 |
| Wartości niematerialne | 3 521 | 0,2% | 4 618 | 0,4% | 5 859 | 0,5% |
| Wartość firmy jednostek podporządkowanych | 12 390 | 0,9% | 12 390 | 1,0% | 12 390 | 1,0% |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 284 626 | 19,6% | 254 638 | 20,2% | 215 178 | 16,9% |
| Należności długoterminowe | 181 325 | 12,5% | 15 488 | 1,2% | 14 485 | 1,1% |
| Inwestycje długoterminowe | 330 648 | 22,8% | 280 849 | 22,3% | 201 215 | 15,8% |
| Długoterminowe rozl. międzyokresowe | 14 018 | 1,0% | 7 224 | 0,6% | 8 267 | 0,6% |
| Aktywa obrotowe | 625 522 | 43,1% | 685 901 | 54,4% | 814 520 | 64,0% |
| Zapasy | 27 879 | 1,9% | 32 873 | 2,6% | 27 820 | 2,2% |
| Należności krótkoterminowe | 58 702 | 4,0% | 73 665 | 5,8% | 63 904 | 5,0% |
| Inwestycje krótkoterminowe | 23 763 | 1,6% | 54 566 | 4,3% | 118 859 | 9,3% |
| Krótkoterminowe rozl. międzyokresowe | 12 964 | 0,9% | 23 281 | 1,8% | 20 431 | 1,6% |
| Kontrakty budowlane | 502 214 | 34,6% | 501 516 | 39,8% | 583 506 | 45,9% |
| SUMA AKTYWÓW | 1 452 050 | 100,0% | 1 261 108 | 100,0% | 1 271 914 | 100,0% |

| PASywa | | | | | | |
|-------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Kapitał własny | 521 789 | 35,9% | 520 732 | 41,3% | 495 339 | 38,9% |
| Zobowiązania i rezerwy | | | | | | |
| na zobowiązania | 930 261 | 64,1% | 740 376 | 58,7% | 776 575 | 61,1% |
| Rezerwy na zobowiązania | 25 456 | 1,8% | 18 990 | 1,5% | 23 909 | 1,9% |
| Zobowiązania długoterminowe | 529 781 | 36,5% | 325 303 | 25,8% | 234 912 | 18,5% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 290 147 | 20,0% | 318 438 | 25,3% | 362 245 | 28,5% |
| Rozliczenia międzyokresowe | 10 913 | 0,8% | 9 008 | 0,7% | 11 202 | 0,9% |
| Rozliczenia międzyokresowe | 73 963 | 5,1% | 68 637 | 5,4% | 144 307 | 11,3% |
| SUMA PASYWÓW | 1 452 050 | 100,0% | 1 261 108 | 100,0% | 1 271 914 | 100,0% |

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

| Wskaźniki płynności | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|
| Wskaźnik płynności I | | | |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 2,2 | 2,2 | 2,2 |
| Wskaźnik płynności II | | | |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ | 2,1 | 2,1 | 2,2 |
| Wskaźniki aktywności | | | |
| Szybkość spłaty należności w dniach | | | |
| $\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 64 | 63 | 32 |
| Szybkość obrotu zapasów w dniach | | | |
| $\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$ | 917 | 826 | 647 |
| Wskaźniki rentowności | | | |
| Rentowność sprzedaży netto | | | |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 2,8% | 7,6% | 13,8% |
| Rentowność sprzedaży brutto | | | |
| $\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$ | 25,1% | 24,0% | 26,1% |
| Rentowność majątku | | | |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$ | 0,6% | 2,0% | 6,2% |
| Rentowność kapitału | | | |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$ | 1,5% | 4,9% | 16,0% |
| Wskaźniki zadłużenia | | | |
| Szybkość spłaty zobowiązań w dniach | | | |
| $\frac{\text{średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$ | 150 | 98 | 76 |

Wskaźnik zadłużenia

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| <u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u> | 64,1% | 58,7% | 61,1% |
| suma pasywów | | | |

Efektywność akcji

Wartość księgowa na jedną akcję w zł

| | | | |
|-----------------------|------|------|------|
| <u>kapitał własny</u> | 9,65 | 9,40 | 8,74 |
| liczba akcji | | | |

Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł

| | | | |
|------------------------------|------|------|------|
| <u>wynik finansowy netto</u> | 0,15 | 0,47 | 1,47 |
| liczba akcji | | | |

**) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.*

4. Komentarz

W badanym okresie Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 8 061 tys. zł.

Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Spółkę w badanym okresie były przychody ze sprzedaży osiągnięte ze sprzedaży gruntów, budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych oraz sprzedaży mieszkań. W badanym okresie przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedanych towarów i produktów spadły w porównaniu do roku poprzedniego, co było wynikiem zmniejszenia sprzedaży lokali mieszkalnych.

Aktywa obrotowe stanowią 43,1% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2011 roku udział ten spadł o 11,3 punkty procentowe w wyniku wzrostu należności długoterminowych. Analizując wartość aktywów trwałych Spółki zauważyć można również wzrost rzeczowych aktywów trwałych oraz inwestycji długoterminowych w porównaniu do roku ubiegłego.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2012 roku w 35,9% kapitałem własnym, a w 64,1% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku spadł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 0,6%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 0,6 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 1,5%. Spadek wielkości wskaźnika nastąpił wskutek zmniejszenia wyniku finansowego Spółki w stosunku do roku ubiegłego.

W 2012 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki pozostał na zbliżonym poziomie. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, zwiększyła się o 5,4 punkty procentowe.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności wzrósł o 1 dzień w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 64 dni. Średni okres regulowania zobowiązań uległ wydłużeniu o 52 dni w stosunku do okresu poprzedniego i wyniósł 150 dni. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka inkasowała swoje należności z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 86 dni szybciej niż regulowała swoje zobowiązania. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem niższych przychodów ze sprzedaży oraz wyższych zobowiązań z tytułu dostaw u usług w porównaniu do roku poprzedniego.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów wydłużył się w stosunku do roku poprzedniego, co wynika z niższych kosztów sprzedanych produktów, usług i towarów. Długi cykl rotacji zapasów jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, w której działa Spółka.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa J.W. Construction Holding S.A. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności Spółki w roku kolejnym po badanym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przyjęte przez Spółkę zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego zostały ponadto opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Jednostki.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SAP. Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 1 stycznia 2012 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej. Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się on ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

2. Informacje dodatkowe

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające w kwestiach istotnych wymogi wynikające z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego sprawozdania finansowego oraz stanem faktycznym.

3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało prawidłowo sporządzone w sposób zgodny z przepisami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości finansowej, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Dane wykazane w tym sprawozdaniu wykazują prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz rachunkiem zysków i strat i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią z uwzględnieniem przepisów MSR 7. Dane wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wykazują prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

5. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33, poz. 259), Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w badanym okresie. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

6. Oświadczenie kierownictwa Jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym poza ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym.

Poznań, dnia 20 marca 2013 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

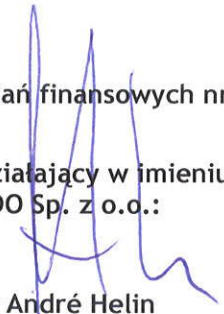
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badania:



Edyta Kalińska
Biegły Rewident
nr ewid. 10336

Działający w imieniu
BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004